



REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING KILLINGMO NÆRINGS-PARK 2

planID: 3026_20200013

Reguleringsbestemmelser datert 30.03.22, rev. 23.05.22

Reguleringsplan datert 30.03.22, rev. 23.05.22

Vedtatt av Aurskog-Høland kommunestyre sak xx/xx, (dato)

1 Planens hensikt og formål

Planens hensikt er å tilrettelegge for næringsbebyggelse med tilhørende utomhusanlegg og infrastruktur.

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5, nr. 1

NÆ1-6 næringsformål (SOSI 1300)

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

o_KV1 Offentlig vei (SOSI 2011)

o_AVG Annen veggrunn – grøntareal (SOSI 3800)

Grønnstruktur, pbl § 12-5, nr. 3

KG1-5 Kombinasjon grønnstruktur/overvannstiltak (3800)

2 Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før tillatelse til tiltak

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Godkjent utomhusplan, jfr. § 3.2
- Godkjente detaljplaner for delfeltets tilhørende VVA og lokal håndtering av overvann, inkl. beregningsgrunnlag GOF, jfr. § 3.3
- Tilrettelegging for brannvesenets innsats
- Flomhensyn, geoteknisk prosjektering og dokumentert stabilitet
- Plan for anleggsfasen, jfr. § 3.6

2.2 Før ferdigattest

Før det gis ferdigattest skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, slukkevanns-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og all påkrevd dokumentasjon være godkjent av Aurskog-Høland kommune.

3 Fellesbestemmelser

3.1 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes ved planlegging og etablering av bebyggelse og anlegg slik at planområdet i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte.

Min 5 % av parkeringsplassene i det enkelte delfelt skal utformes og plasseres fortrinnsvis nært inngangsparti slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas. Minimumskravet utløses ved 10 eller flere parkeringsplasser.

3.2 Utomhusplan/situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan/situasjonsplan for hele delfeltet eller for flere delfelt samlet dersom kommunen krever det.

Utomhusplanen skal godkjennes av Aurskog-Høland kommune og minimum vise:

- Bebyggelsens plassering og utforming, inkl. adkomst og inngangssoner
- Nivå på eksisterende og nytt terreng, inkl. overgang til tilstøtende tomt/eksisterende terreng
- Kjøreadkomst med frisiktsoner, parkering og snøopplag
- Utforming av utomhusanlegg, inkl. vegetasjonsbruk, markdekke, gjerder mv.
- Tilgjengelighet og framkommelighet for brann/redning
- Overvannshåndtering, jfr. § 3.3.1

3.3 Teknisk plan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides teknisk plan/detaljplan for veianlegg med frisiktsoner, vannforsyning, avløp, overvann, renovasjon, el-forsyning/trafo og øvrig teknisk infrastruktur, inkl. nødvendig tilknytning til offentlig nett. Teknisk plan skal være i samsvar med gjeldende normkrav og godkjent av Aurskog-Høland kommune.

3.3.1 Overvann

Takvann, overflatevann og drepsvann skal fordrøyes internt i planområdet og behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering og i samsvar med føringer fra Aurskog-Høland kommune.

Hver enkelt byggesøknad må avstemmes ift. overordnet overvannskonsept.

3.3.2 Energianlegg/trafo

Trafo og evt. andre tekniske installasjoner tillates plassert innenfor alle formål og utenfor byggegrense angitt på plankartet. Trafo/nettstasjon må plasseres minst 5 meter fra bygninger med brennbare overflater. Plassering og utforming skal være i samsvar med føringer fra nettleverandør.

3.4 Byggegrunn, geoteknikk og flom

Geoteknisk vurderingsnotat utarbeidet av RIGeo (NotatRIG-02 datert 15.12.21) skal legges til grunn for detaljprosjektering av fundamentering og drenering av grunnvann.

3.5 Miljøkvalitet - støy og forurensning

Det tillates ikke etablert forurensende, støyende eller brann-/eksplosjonsfarlig virksomhet innenfor planområdet.

Støynivå i ny arealbruk/tiltak (inkl. vifter ventilasjonsanlegg og lignende) skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i Klima og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/21.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for nye tiltak innenfor planområdet.

3.6 Plan for anleggsfasen, inkl. massehåndtering

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal minimum gjøre rede for:

- beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og evt. andre ulemper
- trafiksikkerhet, inkl. avbøtende tiltak
- massehåndtering, inkl. inn/ut transport og evt. mellomlagring av masse
- driftstider
- branssikkerhet - slukkevann og framkommelighet brann/redning
- ivaretagelse av eksisterende teknisk infrastruktur

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene.

For støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder retningslinjer gitt i T-1442/2021.

4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

4.1 Næringsformål, NÆ1-6

4.1.1 Tillatte formål

Innenfor NÆ-felt tillates et eller flere av formålene lett industri/håndverksbedrifter, lager, service/tjenesteyting og verksted. Varehandel er ikke tillatt, med unntak for detaljhandel som naturlig del av virksomhet innenfor tillatte formål.

4.1.2 Tillatt grad av utnytting og krav til grønn overflatefaktor, GOF

Tillatt grad av utnytting er maks %BYA=80%.

Grønn overflatefaktor skal være min. 0,5 pr. byggetomt.

Byggetomter tilgrensende feltene KG2-4 kan inkludere inntil 2 m bredde i disse arealene ved beregning av GOF.

Utnyttingsgrad skal beregnes i samsvar med veileder H2300 «Grad av utnytting». Parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget med 18 m² pr biloppstillingsplass.

4.1.3 Tillatte byggehøyder

Bebyggelse kan oppføres med gesims-/mønehøyde inntil 12 m målt fra gjennomsnitts planert terreng. Alle takformer kan tillates.

4.1.4 Parkeringskrav

Parkeringsdekning for kjøretøy skal være minimum:

Industri/lager: 0,5 p-plass pr 100 m² BRA

Øvrige formål: 1,0 p-plass pr 100 m² BRA

For alle formål gjelder krav til 0,5 sykkelparkering pr 200 m² BRA

4.1.5 Utforming

Bebyggelse innenfor planområdet skal når det gjelder volum, stiluttrykk, fasader og materialbruk gis en harmonisk utforming. Åpne plasser for parkering, diverse opplag, containere, med mer skal på byggetomta plasseres avskjermet og uten innsyn fra fylkesvei 170. Skilt med firmalogo tillates kun på vegg av bygning. Flaggstenger tiltenkt firma-flagg tillates ikke oppført i planområdet

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

5.1 Offentlig kjørevei, o_KV1 med sideareal/annen veigrunn, o_AVG/AVT

Omfatter offentlig veianlegg med sideareal og med krav til utforming og opparbeiding i samsvar med gjeldende veinorm, jfr. § 3.2.

o_KV1: offentlig kjørevei

o_AVG: offentlig sideareal/annen veigrunn

5.2 Kjøreadkomst

Adkomstrettighet er hjemlet ved adkomstpil i plankartet. Sidevegs forskyving av adkomstpunkt langs feltgrense mot veiformål tillates i samsvar med godkjent utomhusplan og teknisk plan, jfr. §§ 3.2 og 3.3.

6 Blågrønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

6.1 Vegetasjonsskjerm/overvannstiltak, KG1 og KG5

I feltene KG1 og KG5 skal naturlig vegetasjon i størst mulig grad bevares som skjerm mot resten av industriområdet. Uttak av enkelttrær kan tillates dersom det ikke vil føre til at vegetasjonsbeltets skjermende egenskaper og betydning som kantvegetasjon langs Breivollbekken i KG5 (jfr. vannressursloven § 11) forringes vesentlig. Nødvendig skjøtsel av trær tillates. Inngjerding av bekken i yttergrensen mot sør tillates ikke. Ved nyplanting skal det benyttes stedegen vegetasjon i varierende høyde.

Innenfor formålet tillates tiltak for håndtering/rensing og fordrøyning av overvann i samsvar med godkjent teknisk plan, jfr. 3.3.

6.2 Overvannskanal/-grøft KG2-4

I feltene KG2 – 4 skal det tilrettelegges for gjennomgående overvannskanal-/grøft og kontrollert flomvei. Tiltak og terrengbearbeiding for bortledning og håndtering av overvann/flomvann tillates. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas så langt mulig. Ved nyplanting skal det benyttes stedegen vegetasjon i varierende høyde.

7 Hensynssoner (§ 12-6)

7.1 Flom H_320

Alle søknadspårliggende tiltak innenfor hensynssonene flom skal dimensjoneres og sikres for å tåle en eventuell 200-årsflom med sikkerhetsmargin + 30 cm. Dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt skal følge byggesøknad.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Geoteknisk vurderingsnotat Killingmo næringspark trinn 2, RIGeo NotatRIG-02 15.12.21