

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
”BLIKSRUD NÆRINGS-PARK, BJØRKELANGEN”**

**Planen er datert 30.05.08
Bestemmelsene er datert 30.05.08**

Bestemmelsene vedtatt av kommunestyret den 24.06.08, K-sak 40/08

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bygeområder for
- industri/lager (I 1-5, I 7-9)
- Offentlige trafikkområder
- veger / busslommer (V1 - Rv 170, V2-9)
- gangveg/fortau (GS1)
- grøfter/annet vegareal
- Fareområde
- høyspentlinje
- Spesialområde
- parkbelte (SP 1-6)
- bevaring (SB 1-2)
- privat veg (SPV1)
- frisisiktsoner - inngår i underliggende formål
- Fellesområder
- Felles avkjørsel (FA1)
- Kombinerte formål
- Kombinert formål Bolig/industri (B1/I 6)

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser i hht gjeldende normer for Aurskog-Høland, som er 1 plass pr. 100 m² gulvflate BRA. Det faste utvalg for plansaker kan redusere totalkravet dersom det kan dokumenteres at det ikke er behov for så mange plasser, eller at max. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innenfor samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering. Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- 2.2 Geotekniske forhold skal dokumenteres ved utbygging av området.
- 2.3 Ekvivalent støynivå fra industriområdene I 1-9 skal til enhver tid holde seg innenfor grenseverdier som er angitt i Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse. Dersom støyen går ut over disse verdiene skal det gjennomføres skjermingstiltak.
- 2.4 Før oppstart av bygge- og anleggsarbeider skal det foreligge godkjent plan for sikkerhetsrutiner mot akutt forurensning.
- 2.5 Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av teknisk etat før arbeidene settes i gang.
- 2.6 Ved utbygging av området skal prinsippene for universell utforming om tilgjengelighet for alle, ivaretas.
- 2.7 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, - når særskilte grunner taler for det, tillates av teknisk etat innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- 2.8 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Områder for industri/lager (I 1-5 og I 7-9)

3.1.1 I området kan det oppføres næringsbebyggelse innen følgende kategorier:

- Lett industri
- Verksted
- Import/engrosvirksomhet
- Transport
- Lager
- Service- og håndverk
- Plasskrevende, bilbasert storhandel

Detaljhandel er ikke tillatt med unntak for detaljhandel som inngår som en del av en virksomhet som er hjemlet i ovenstående punkter.

Bedrifter med forurensende eller støyende virksomhet er ikke tillatt.

3.1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen.

3.1.3 Største tillatte tomteutnyttelse er BYA=66%

- 3.1.4 Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 9 m og mønehøyde inntil 12 m over ferdig gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak er maksimal høyde 12 meter. I tillegg tillates mindre takoppbygg som heis, ventilasjon etc. I bebyggelsen tillates lagerhaller innpasset med fri høyde = 9 m.
- 3.1.5 Bygningene kan ha saltak eller flatt tak.
- 3.1.6 Kommunen skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at all bebyggelse får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Utendørs lagring skal skjermes. Oppføring av gjerder over 1 m., skal byggeanmeldes.
- 3.1.7 For tomtene langs Spesialområdene parkbeltene (SP 1-6) skal det settes krav om erverv og opparbeidelse av parkbeltet langs tomta som vilkår for byggetillatelse etter §93, jfr. §67a 2.ledd, dersom opparbeidelsen ikke er sikret på annen måte.
- 3.1.8 Utenfor byggegrensen for RV 170 langs vestgrensen av områdene I 1, 2, 5 og 7 tillates opparbeidet interne veger, parkeringsplasser eller skjernet lagring på eiendommene.
- 3.1.9 Sammen med søknad om igangsetting skal det utarbeides en situasjonsplan for det området som søknaden gjelder. Planen skal godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal vise følgende:
- plassering av bebyggelsen
 - angivelse av etasjeantall
 - gesims- og mønehøyder
 - takform
 - materialbruk
 - disponering av den ubebygde del av tomta med eksisterende og fremtidig terreng, interne veger, parkeringsplasser samt eksisterende og ny vegetasjon.
- Kommunen kan kreve at bebyggelsen skal illustreres med oppriss av planer og fasader, og at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Offentlige veger (V1-9 og GS1)

- 4.1.1 Vegene skal opparbeides som vist i planen.
- 4.1.2 Kryss mellom V1 - Rv170 og Einerhaugveien/vei 1417 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til etablering av nytt kryss mellom V1 – Rv170 og V2.
- 4.1.3 For nytt kryss mellom V1 – Rv170 og V2 samt ombygging av eksisterende kryss mellom V1 – Rv170 og Einerhaugveien/V6 skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- 4.1.4 Adkomstvei til eiendom 75/25 - Holen skal fjernes, og eiendommen skal få adkomst via V2. Dette må skje samtidig som nytt kryss mellom V1 – Rv170 og V2 opparbeides.

5 FAREOMRÅDE

- 5.1 Eksist. høyspentlinje forutsettes anlagt som vist i planen. Inntil dette skjer er det byggeforbud på 10,5 m på hver side av senterlinje trasè.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Parkbelter (SP1-6)

- 6.1.1 Parkbeltene skal opparbeides med plen og trær. Det skal utarbeides en samlet plan som beskriver ønsket fremtidig situasjon, type beplantning, opparbeidelse og vedlikehold. Beplantningsbeltene skal opparbeides før tilliggende bebyggelse kan tas i bruk. I parkbeltene er det ikke tillatt å deponere søppel, parkere, lagre, drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg.

6.2 Bevaring - Tertittbanens trasè (SB1)

- 6.2.1 Traseen skal bevares slik den ligger i dag.
Den kan benyttes/opparbeides som en offentlig turveg.

6.3 Bevaring – rydningsrøys (SB2)

- 6.3.1 Rydningsrøys – fredet kulturminne; jfr kulturminnelovens §4.
Ingen må – uten at det er lovlig etter KMLs §8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme fornminnet (automatisk fredet kulturminne) eller fremkalle fare for at dette kan skje. Evt. dispensasjonssøknader skal oversendes fylkeskultursjefen for vurdering etter kulturminnelovens §3.

6.4 Privat veg (SPV1)

- 6.3.1 Vegen skal opparbeides som vist i planen. Vegen skal være adkomstveg til eiendommen Holen, gnr.75, bnr. 25

6.5 Frisikt

- 6.4.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm. over tilstøtende vegers planum.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel (FA1)

- 7.1.1 FA1 skal være felles for de eiendommene som er vist med pil til veien.

8. KOMBINERTE FORMÅL

8.1 Område for boliger og industri (B/I 6)

- 8.1.1 Området kan enten benyttes til boligformål eller industri. Hvis området benyttes til industri gjelder best. i pkt. 3.1. Hvis området benyttes til boligformål gjelder bestemmelsene i følgende punkter 8.1.2 – 8.1.
- 8.1.2 Området kan bebygges med åpen småhusbebyggelse.
- 8.1.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen.
- 8.1.4 Største tillatte tomteutnyttelse er BYA=30% inkl. garasje.
Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 12 m² pr oppstillingsplass.
- 8.1.5 Garasjer kan være frittliggende eller bygningsmessig forbundet med boligene.
Frittliggende garasjer kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.
Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser inkl. garasje for hver bolig, samt snuplass på egen eiendom.