



REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING HEMNES NÆRINGS-PARK

planID: 3026 2020 0003

Reguleringsbestemmelser datert 14.03.22, rev. 12.09.22

Reguleringsplan datert 14.03.22, rev. 12.09.22

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

KBA1-6 kombinasjonsformål (SOSI 1800)

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

o_KV1 og 4 Offentlig vei (SOSI 2011)

f_KV2 og 3 Privat felles adkomstvei/avkjørsel (SOSI 2011)

AVT Annen veggrunn – teknisk anlegg/grøft (SOSI 2018)

AVG annen veggrunn – grøntareal (SOSI 2019)

Grønnstruktur, pbl § 12-5, nr. 3

KG1 Kombinasjon grønnstruktur/overvannstiltak (3800)

Hensynssone (pbl § 12-6)

H140_1 Frisikt

2 Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før tillatelse til tiltak

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

- Godkjent utomhusplan, jfr. § 3.1
 - Godkjente detaljplaner for delfeltets tilhørende VVA og lokal håndtering av overvann, inkl. beregningsgrunnlag GOF, jfr. § 3.2
 - Plan for anleggsfasen, inkl. massehåndtering, slukkevann og fremkommelighet brann/redning, jfr. § 3.5
- Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

2.2 Før ferdigattest

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

2.3 Rekkefølge i tid

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt KBA3-4 skal veianlegg i felt f_KV3-4 være opparbeidet, eksisterende avkjørsler til felt KBA5-6 være sanert og nye avkjørsler fra eiendommene til f_KV3 være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan, jfr. § 3.2.

Kryss med fv 125/Hemnesveien skal etableres i samsvar med byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune.

3 Fellesbestemmelser

3.1 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, parkering og snøopplag
- Utforming av utomhusanlegg, inkl. vegetasjonsbruk, markdekke, gjerder mv.
- Tilgjengelighet og framkommelighet for brann/redning, jfr. § 3.2.1
- Overvannshåndtering, jfr. § 3.3.2

3.2 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.

3.2.1 Brann/redning

Tilfredsstillende slukkevannskapasitet og trykkforhold, samt tilgjengelighet og framkommelighet for brann-/redningsmannskapets innsats skal dokumenteres ivaretatt, inkl. i anleggsperioden.

3.2.2 Overvann – grønn overflatefaktor (GOF)

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

Beregningsgrunnlag for grønn overflatefaktor (GOF) på min. 0,5, kapasitetsberegning og beskrivelse av fordrøyningsløsning/-anlegg skal inngå, og det skal dokumenteres at løsning for håndtering av overvann ikke gir avrenningstopp etter utbygging som kan medføre ulemper for naboeiendommer og/eller offentlige trafikk-/oppholdsareal.

3.2.3 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.

3.3 Byggegrunn og geoteknikk

Tilfredsstillende områdestabilitet er dokumentert iht. NVE veileder 1/2019. Søknadspliktige tiltak må verifiseres av geotekniker i byggesak for å ivareta lokalstabilitet iht. TEK17, inkl. i anleggsperioden. Geoteknisk vurderingsnotat utarbeidet av Romerike Geoteknikk AS (50207-2-R, 07.09.22) skal legges til grunn for detaljprosjektering.

3.4 Miljøkvalitet - støy og forurensning

Det tillates ikke etablert forurensende, støyende eller brann-/eksplosjonsfarlig virksomhet innenfor planområdet. Det tillates ikke etablert vannkrevende næring tilknyttet kommunalt nett.

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.

3.5 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
- brannsikkerhet
- 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 bygge- og anleggsvirksomhet gjelder retningslinjer gitt i T-1442/2021.

4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

4.1 Kombinasjonsformål, KBA1-6

4.1.1 Tillatte formål

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

Med plasskrevende varer menes biler, motorkjøretøyer, landbruks-/anleggsmaskiner, trelast og byggevarer, møbler og hvitevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, mv.

Det tillates ikke etablert vannkrevende næring/industri innenfor planområdet.

For felt KBA5 gjelder særskilt:

Eksisterende bolig videreføres inntil fremtidig transformasjon til næringsbebyggelse. Nybygg/tilbygg til eksisterende bolig tillates innenfor angitte byggegrenser.

For felt KBA6 gjelder særskilt:

Inkluderer underformålet telekommunikasjonsanlegg/telesentral (SOSI 1570).

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

Tillatt grad av utnyttning pr. KBA-felt er maks %BYA=80%. Maks tillatt utnyttelse for feltene KBA2-6 samlet er inntil 15 000 m² BRA.

Grønn overflatefaktor skal være min. 0,5.

Utnyttingsgrad skal beregnes i samsvar med veileder H2300 «Grad av utnyttning». 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 maks:

Industri/lager: 1,0 p-plass pr 100 m² BRA

Øvrige formål: 1,5 p-plass pr 100 m² BRA

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.

Krav til 5 m minsteavstand fra parkeringsplass/biloppstilling til fv 125.

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

Faste parkeringsplasser tillates etablert utenfor byggegrense langs KV2 og KV3 og inntil 1,0 m fra formåls grensen til annet veiformål (AVT).

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

5.1 Offentlig kjørevei, o_KV1 og o_KV4

Omfatter offentlig veianlegg med krav til utforming og opparbeiding i samsvar med gjeldende veinorm, jfr. § 3.3.

- o_KV1: offentlig kjørevei – Hemnesveien/FV 125
- o_KV4: offentlig kjørevei – intern adkomstvei i næringsområdet (overtas av A-H kommune)
- o_AVG/o_AVT: offentlig sideareal/annen veigrunn

Intern adkomstvei o_KV4 med sideareal skal overtas av Aurskog-Høland kommune, jfr. § 2.2.

5.2 Privat felles kjørevei, f_KV2-3

Omfatter privat felles veianlegg med privat felles ansvar for drift og vedlikehold, og krav til utforming og opparbeiding i samsvar med gjeldende veinorm, jfr. § 3.2.

- f_KV2-3: privat felles adkomstvei /avkjørsel
- f_AVT: privat felles formål annen veggrunn

Adkomstrettighet er hjemlet ved adkomstpil i plankartet. Sidevegs forskyving av adkomstpunkt langs hele feltgrensen mot veiformål tillates i samsvar med godkjent utomhusplan og teknisk plan, jfr. §§ 3.1 og 3.2.

6 Blågrønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

6.1 Vegetasjonsskjerm/overvannstiltak, KG1

Innenfor formålet tillates tiltak for håndtering/rensing og fordrøyning av overvann i samsvar med godkjent teknisk plan, jfr. 3.2. Området skal opparbeides med stedegen vegetasjon i varierende høyde og fungere som grønn buffersone/vegetasjonsskjerm mot fv 125.

7 Hensynssone (§ 12-6)

7.1 Frisikt, H140_1

Innenfor angitt frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Geoteknisk vurderingsnotat Hemnes næringspark, Romerike Geoteknikk AS_50207-2-R datert 07.09.22