

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
"BLIKSRUD NÆRINGSPARK, 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.

V4

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR "BLIKSRUD NÆRINGS PARK"

VEDLEGG 2 BESKRIVELSE AV PLANEN

Planområdet

Arealet ligger i grenseområdet mellom tettstedet Bjørkelangen og landbruksarealet utenfor. Planområdet er foreslått regulert til utbyggingsområde for industri/lager med tilhørende trafikk-områder, og arealet som reguleres til industri utgjør ca 40 da. Det er i kommuneplanen vist som utbyggingsområde – næringsvirksomhet. I tillegg kommer til industri kommer arealer som er regulert til parkbelter, bevaring, veger med mer. Planområdet grenser i nordøst mot Tertittbane-trasèen, og i vest mot Rv 170.

Området er i dag dyrket mark uten helning av betydning. Jordart er leire.

I forbindelse med den eksisterende reguleringsplanen ble det foretatt arkeologiske undersøkelser. Resultatene fra disse er lagt inn i planen.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å opprette et nytt kryss mot Rv170 nord i området. Samtidig ønsker man å utdype detaljer ved hovedformålet i nye bestemmelser.

Hovedformålet næring

Reguleringsplanen foreslår at den nordre delen av Bliksrud industriområde skal reguleres til et byggeområde for næringsbebyggelse innen følgende kategorier:

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

I den grad virksomhetene retter seg direkte mot forbruker skal majoriteten av vareutvalget være av en slik karakter at det betinger bruk av bil til henting av varene.

Da området allerede er regulert til næring innebærer ikke planforslaget noen endring i arealbruk.

Bebyggelsen

I hht forslag til reguleringsbestemmelser kan bebyggelsen oppføres med gesimshøyde inntil 9 m og mønehøyde inntil 12 m over ferdig gjennomsnittlig planert terreng.

Tillatt tomteutnyttelse for industri (I 1-3) skal ikke overskride BYA =66%

Reguleringsbestemmelsene fastsetter at kommunen kan kreve at det utarbeides en situasjonsplan for hele eller deler av feltet før igangsettingstillatelse kan gis.

For den ubebygde del av tomta er det forutsatt at planene skal vise eksisterende og planlagt terreng, interne veger, parkeringsløsninger, vegetasjon, ny beplantning og lignende.

1 av 2

Hele området er planlagt slik at det skal være tilgjengelig for funksjonshemmede. Dette bør følges opp i byggesakene.

Veger

Det interne vegsystemet er identisk med det som ligger inne i eksisterende reguleringsplan. Som ny adkomst til området er den interne veien V2 forlenget mot nord, og det regulert inn et nytt kryss mot Rv170. Dette er akseptert av vegvesenet.

Samtidig opprettholdes den eksisterende adkomsten ved Sandem i syd, som imidlertid etter ønske fra vegvesenet omreguleres til et høyre ut/høyre inn-kryss. Dette vil gjøre krysset langt mer trafikksikkert, ikke minst for myke trafikanter. En alternativ løsning med rundkjøring har vært foreslått for vegvesenet, men ble ikke akseptert.

Det er lagt inn en rekkefølgebestemmelse for å sikre at dette krysset oppgraderes.

Området er planlagt for bilbruk. Det vil være minimal gangtrafikk internt i næringsparken og mellom det og de tilliggende områdene. Derfor er det ikke lagt inn fortau eller gang- og sykkelveg.

Fareområde

Eksisterende høyspentlinje forutsettes flyttet. Inntil flyttingen er gjennomført gjelder et byggeforbudsområde på 10,5 m på hver side av traseen. Ny trasè for høyspent er vist på planen. Denne er lagt langs Tertittbane-traseen. Fareområdet inngår da som en del av byggeområdet med byggegrenser som vist i planforslaget.

Spesialområder bevaring og parkbelter

Tilsvarende eksisterende reguleringsplan er Tertittbane-traseen foreslått til bevaring, og det er lagt inn parkbelter langs eksist. og nye veger innenfor planområdet. Disse områdene vil utgjøre en del av en samlet grønnstruktur langs Rv170, samtidig som de vil danne en skjerm mellom næringsparken og riksvegen.

Tekniske anlegg

Reguleringsbestemmelsene forutsetter at detaljplaner for teknisk anlegg (veg, vann og avløp) skal godkjennes av teknisk etat før arbeidene igangsettes.

Videre prosess

Det arbeides med en utbyggingsavtale. Denne vil forplikte Utbyggingssselskapet ift. felleskostnader, kryssløsninger etc.

Det er allerede flere interessenter på feltet, og det vil bli sendt inn søknad om tillatelse så snart reguleringsplanen er godkjent.